

1. Technická část

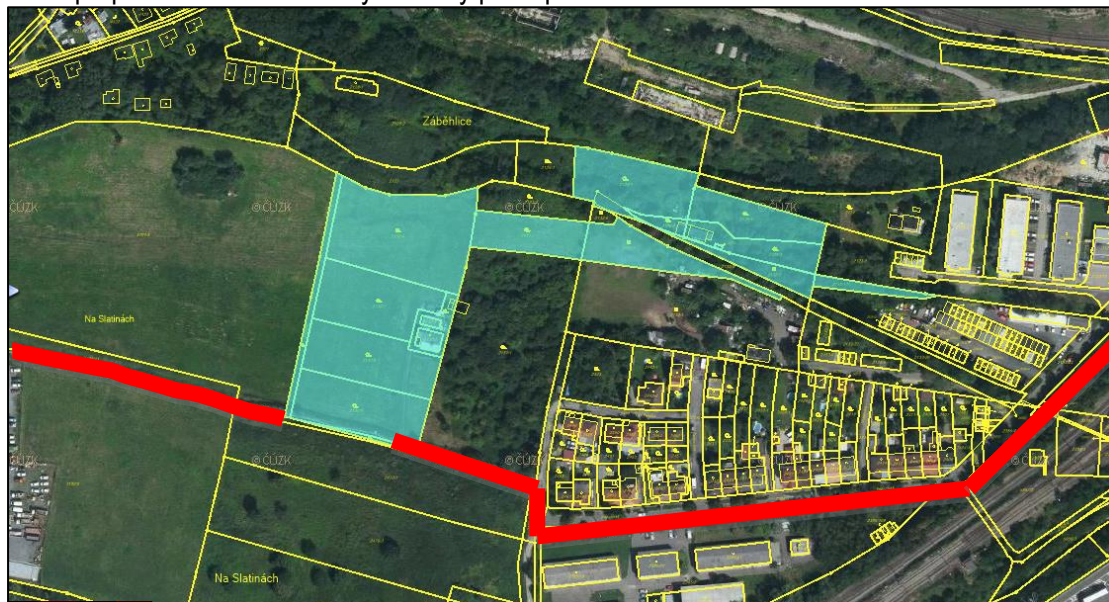
Petr Strýček

petr.strycek@eu.jll.com

+420 602 263 923

1. 2125/1, 2125/2, 2125/3, 2126/1, 2126/2, 2130/1, 2130/2, 2130/3, 2130/4, 2130/5, 2130/6, 2130/7, 2130/8, 2130/9, 2131/2, 2132/2, 2132/5, 2133/17

2. Mapa pozemků a červeně vyznačený přístup:



Na následujícím odkaze je interaktivní mapa, která poskytuje lepší prohlížení daných pozemků:
[online mapa](#).

1. Technická část

Petr Strýček

petr.strycek@eu.jll.com

+420 602 263 923

3.

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
2125/1	1213	zahrada		zemědělský půdní fond
2125/2	8	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
2125/3	886	zahrada		zemědělský půdní fond
2126/1	1838	zahrada		zemědělský půdní fond
2126/2	178	zahrada		zemědělský půdní fond
2130/1	321	zahrada		zemědělský půdní fond
2130/2	127	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Záběhlíce, č.p. 3244, rod.dům, LV 12857				
2130/3	50	ostatní plocha	jiná plocha	
2130/4	87	zahrada		zemědělský půdní fond
2130/5	414	zahrada		zemědělský půdní fond
2130/6	3467	zahrada		zemědělský půdní fond
2130/7	1900	zahrada		zemědělský půdní fond
2130/8	1900	zahrada		zemědělský půdní fond
2130/9	1900	zahrada		zemědělský půdní fond
2131/2	1204	zahrada		zemědělský půdní fond
2132/2	517	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2132/5	1240	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2133/17	295	ostatní plocha	jiná plocha	

4. Podle územního plánu na webové stránce: (<http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>) bylo zjištěno následující funkční využití předmětných pozemků:

VN-E: Nerušící výroby a služeb

ZMK: Zeleň městská a krajinná

DU: Urbanisticky významné plochy a dopravní spojení

SV: Všeobecné smíšené

Z mého pohledu a dle funkčního využití v územním plánu je nejvhodnější užití předmětných a okolních pozemků: skladovací hala s administrativním vestavkem. Toto užití představuje nejlepší volbu z pohledu developmentu a monetizace pozemků.

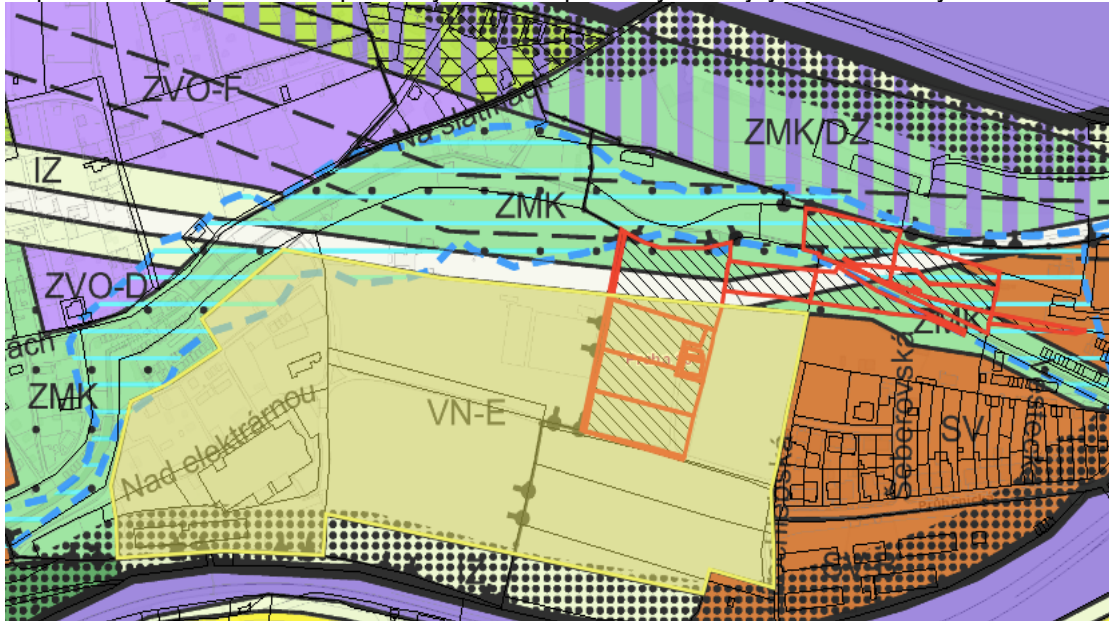
1. Technická část

Petr Strýček

petr.strycek@eu.jll.com

+420 602 263 923

Mapa zobrazující předmětné pozemky a i okolní pozemky se stejným funkčním využitím **VN-E**:



5.

- Stavební uzávěra – velká rozvojová území
- Ochranné pásmo pražské památkové rezervace
- I. třída ochrany ZPF (kategorizace zemědělských půd dle VÚMOP)
- Současně zastavěné území dle ÚPn SÚ HMP 1999
- Ochranné pásmo s výškovým omezením staveb letiště Kbely
- Venkovní vedení NN
- Ochranná pásma podzemních vedení VN
- Ochranná pásma venkovních vedení VVN
- Podzemní vedení NN
- Ochranné pásmo STL plynovodů
- Ochranná pásma vodovodních řadů
- Ochranná pásma kanalizačních stok a sběračů
- Plochy elektronických komunikačních zařízení včetně ochranných pásem
- Lesy (souhrn lesních pozemků v katastru nemovitostí)
- Vzdálenost 50 m od kraje lesa
- Lesy zvláštního určení (dle Lesních hospodářských plánů a osnov)
- Územní systém ekologické stability
- Místní komunikace III. třídy včetně ochranného pásma
- Vybrané místní komunikace IV. třídy včetně ochranného pásma
- Vybrané účelové komunikace včetně ochranného pásma
- Elektronická komunikační zařízení včetně ochranných pásem
- Vodní plochy – Vodní toky včetně pásma pro správu toku
- Záplavová území – vymezené území se nachází v záplavovém území průtočném

1. Technická část

Petr Strýček

petr.strycek@eu.jll.com

+420 602 263 923

Míra využití území: VN - nerušící výroby a služeb

MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ				
Směrná část		Informativní část		
KPP	KZ	Podlažnost	KZP	Poznámka
1.1	0.15	≤ 2	0.55	stavby pro podnikání
	0.35	3	0.37	čínžovní vily, (viladomy)
	0.45	4	0.28	čínžovní vily, rozvolněná zástavba městského typu
	0.50	5+	0.22	čínžovní vily, rozvolněná zástavba městského typu

- Koeficient podlažních ploch (KPP)
- Koeficientem zeleně (KZ)
- Koeficient zastavěné plochy (KZP)

6. Přesné určení výškopisu předmětných a okolních pozemků určí geodet. Pro přibližné určení výškopisu jsem použil následující online nástroj: <http://ags.cuzk.cz/dmr/>.

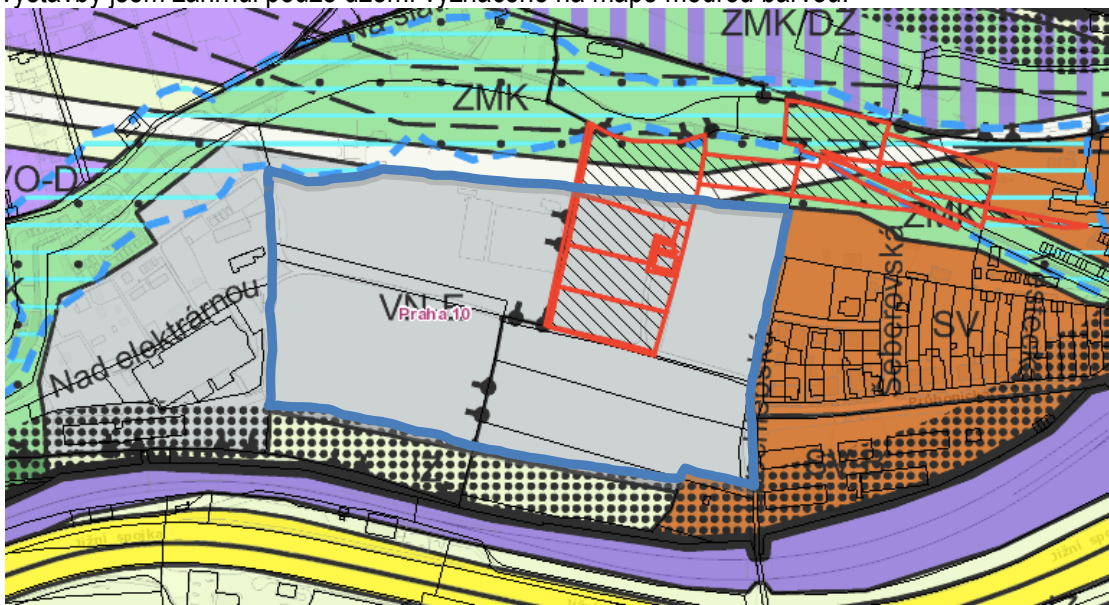
Uvažoval jsem výškopis pro předmětné pozemky a pozemky ve funkčním využití VN - E.

Maximum nadmořské výšky: 233.43 m n. m.

Minimum nadmořské výšky: 218.91 m n. m.

Pozemky jsou značně severně svažité.

7. Západní část funkčního využití je zastavěná, a proto jsem tuto část nebral v potaz. Do výstavby jsem zahrnul pouze území vyznačené na mapě modrou barvou:



Celková výměra území: 52,920 m²

1. Technická část

Petr Strýček

petr.strycek@eu.jll.com

+420 602 263 923

ZASTAVĚNÍ	
	Výměra v m ²
Zastavěná plocha	29,106
Zpevněné plochy	15,876
Zeleň	7,938

8.

HARMONOGRAM	
Část	Čas
Hlubková prověrka (due diligence)	3 - 5 týdnů
Vyhodnocení vlivu na životní prostředí (EIA)	3 – 6 měsíců
Územní rozhodnutí	6 – 9 měsíců
Stavební povolení	2 – 4 měsíců
Realizace stavby	7 - 9 měsíců
Kolaudace a dodělávky	2 měsíce

2. Právní část

Petr Strýček

petr.strycek@eu.jll.com

+420 602 263 923

1. Předmětné pozemky jsou ve vlastnictví **SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana**.
Níže je tabulka demonstrující vlastnictví předmětných a okolních pozemků, které spadají funkčního využití s označením VN-E (Nerušící výroby a služeb).

Vlastnická struktura		
Parcelní číslo	Katastrální území	Vlastnictví
3099/8	Michle	CE Colo Czech s.r.o.
3099/18	Michle	CE Colo Czech s.r.o.
2470/3	Záběhllice	Čančík Václav Ing., Langer Martin, Nováková Olga MUDr., Tužil Jiří Ing.
2469/1	Záběhllice	Čančík Václav Ing., Nováková Olga MUDr., Tužil Jiří Ing.
2470/2	Záběhllice	Čančík Václav Ing., Nováková Olga MUDr., Tužil Jiří Ing.
2469/2	Záběhllice	Langer Martin, Nováková Olga MUDr., Tužil Jiří Ing.
2470/1	Záběhllice	Langer Martin, Nováková Olga MUDr., Tužil Jiří Ing.
2131/1	Záběhllice	Hlavní město Praha
3099/1	Michle	Hlavní město Praha
3099/20	Michle	Hlavní město Praha
3099/3	Michle	SITEL, spol. s r.o.
3099/4	Michle	SITEL, spol. s r.o.
3099/13	Michle	SITEL, spol. s r.o.
2130/1	Záběhllice	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
2130/2	Záběhllice	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
2130/3	Záběhllice	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
2130/4	Záběhllice	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
2130/5	Záběhllice	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
2130/6	Záběhllice	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
2130/7	Záběhllice	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
2130/8	Záběhllice	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
2130/9	Záběhllice	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
3100/8	Michle	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
3100/9	Michle	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana
3100/11	Michle	SJM Novák Jan Ing. CSc. a Nováková Ivana

2. Právní část

Petr Strýček

petr.strycek@eu.jll.com

+420 602 263 923

2. Věcné břemeno užívání (Právo chůze a jízdy) ve prospěch Kočárkové Emilie, Litochlebská 3244/9, Záběhlice, 10600 Praha 10, RČ/IČO: 356102/059 k parcelám 2130/4, 2130/8 a 2130/9.
3. Pozemky se budou vykupovat od soukromých osob a subjektů a také od veřejnoprávních subjektů (Hlavní Město Praha).

HARMONOGRAM – SOUKROMÉ SUBJEKTY	
Část	Čas
LOI (due diligence v průběhu LOI) - vyjednávání	2 - 4 měsíce
Předběžná kupní smlouva	18 – 22 měsíců
Kupní smlouva	1 měsíc
Převod vlastnictví na katastru	1 – 2 měsíců

U výkupu pozemků od Hlavního Města Prahy předpokládám přímý odkup pozemků bez tenderu. Pro výkup pozemků od veřejně právních subjektů uvažujeme delší časový horizont jelikož prodej musí být většinou schválen výkonným orgánem.

HARMONOGRAM – VEŘEJNOPRÁVNÍ SUBJEKTY	
Část	Čas
LOI (due diligence v průběhu LOI) - vyjednávání	4 - 7 měsíce
Předběžná kupní smlouva	18 – 22 měsíců
Kupní smlouva	1 měsíc
Převod vlastnictví na katastru	1 – 2 měsíců

3. Ekonomická část

Petr Strýček

petr.strycek@eu.jll.com

+420 602 263 923

1.

VÝŠE NÁJEMNÉHO		Základní nájemné	Efektivní nájemné
Užití	Výměra	EUR/m2/měsíc	EUR/m2/měsíc
Sklad	27,651	4.5	4.13
Kancelář - vestavek	2,910	8.5	7.79

Předpoklady

Délka smlouvy: 5 let

Nájemní prázdniny: 5 měsíců

2. U tohoto bodu předpokládám pouze náklady na výstavbu samotné budovy. Ostatní náklady na výstavbu celého projektu jsou u bodu číslo čtyři – ekonomická část.

STAVEBNÍ NÁKLADY		Cena	Cena celkem
Užití	Výměra	EUR/m2	EUR/m2
Sklad	27,651	400	11,060,400
Kancelář - vestavek	2,910	800	2,328,000
Zpevněné plochy	15,876	50	793,800
CELKEM			14,182,200

3. Aktuální “prime industrial yield” je na úrovni **5.75%**. Rozhodl jsem se tento yield aplikovat i v mém projektu z následujících důvodů:

- Nová budova třídy “A”
- Výborná lokalita
- Středně dlouhá nájemní smlouva
- Silný nájemce
- Uskutečněné transakce potvrzující kapitalizační míru
- Sentiment trhu

3. Ekonomická část

Petr Strýček

petr.strycek@eu.jll.com

+420 602 263 923

4. Reziduální metoda

Předpokládá se následující časový horizont:

- Koupě pozemků, územní rozhodnutí a stavební povolení – 2.5 roku
- Demolice stojících budov a úprava pozemku – 3 měsíce
- Výstavba budovy – 9 měsíců
- Nájemní prázdniny – 5 měsíců

Souhrn	Komentář	Částka (EUR)
Čistá hodnota developerského projektu	Od základního nájemného jsem odečetl 1% jako nepřefakturovatelné náklady a dále jsem odečetl 1% jako transakční náklady při potenciálním prodeji jako share deal.	30,510,000
Náklady na výstavbu	Tyto náklady jsou obsaženy u bodu dva. Tyto náklady už zahrnují náklady na demolici a úpravy pozemku. Dále zahrnují 5% kontingenci z celkových nákladů na výstavbu budovy.	15,624,756
Odměna pro profesionály (Design and Planning, Construction Management, Quantity Surveyor etc)	10% z celkových nákladů a 5% kontingence	1,562,476
Marketing and Odměna za pronájem	Aplikoval jsem 5% z čistého provozního zisku jako náklad na marketing projektu a 15% z čistého provozního zisku jako odměnu makléři za pronajmutí.	354,415
Transakční náklady na koupi pozemků	4% - daň z převodu nemovitosti 1% - právní a realitní služby	241,276
Financování projektu a nákupu pozemků	Úrok – 4%	2,298,075
Zisk pro developera	22.5% z čisté hodnoty nemovitosti po dokončení	5,603,969
Reziduální hodnota pozemku		EUR 4,830,000; EUR 91 za m2